

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
私は、暴力団員等ではありません。	
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
☐	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	☐ 平成 年()第 号 物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。	
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。	
☐	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名
	役員

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1	住所
	(フリガナ)
	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
2	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住所
	(フリガナ)
	氏名
3	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住所
	(フリガナ)
4	氏名
	性別 ☐ 男性 ☐ 女性
	生年月日 ☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日
	住所

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員は、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月29日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 8月13日 午前 9時00分から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 8月26日 午前 9時30分 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 9月 8日 午前10時00分 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 7年 7月29日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,160,000 8,128,000	一括	2,040,000	不明	不明
1	2,340,000				
2	7,820,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 摂津市鳥飼西四丁目 |
| | 地 番 | 3 4 1 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 . 7 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 摂津市鳥飼西四丁目 3 4 1 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき・陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 . 9 1 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
3 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 上 本 聡 宏

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 摂津市鳥飼西四丁目 |
| | 地 番 | 3 4 1 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 摂津市鳥飼西四丁目 3 4 1 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき・陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 . 9 1 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
3 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 70号
令和 7年 4月 25日受理
令和 年 7.5.22 月 日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官

園 久 典

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 摂津市鳥飼西四丁目 |
| | 地 番 | 3 4 1 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 摂津市鳥飼西四丁目 3 4 1 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき・陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 6 . 9 1 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル
3 階 3 9 . 7 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	摂津市鳥飼西4丁目25-8-12号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない種類： ☐ ある構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A (所有者の元妻)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 車庫 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
関係人Aの陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年6月頃	
最初の 契約等	契約日	令和4年6月頃	
	期間	令和4年6月頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期		なし	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐ 譲渡・転貸禁止	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

表札にはAの姓（ローマ字表記）及び「株式会社イデオン販売」の表示があり、郵便受けには何の表示もなかった。

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地について地積測量図等を参考に適宜概測したところ、形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公簿面積とほぼ一致すると思われる。
- (2) 目的土地は目的建物の敷地をなしている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路である。
- (4) 目的土地の南側に可動式物置がある。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家財道具、日常生活用品等の動産類が存在する。
- (4) 目的建物には塔屋が存在する。
- (5) 目的建物には、経年相当の劣化、損耗が認められた。

4 その他

表札に所有者が代表取締役を務める法人名「株式会社イデオン販売」の記載があるが、目的建物に法人としての使用実態はなかった。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

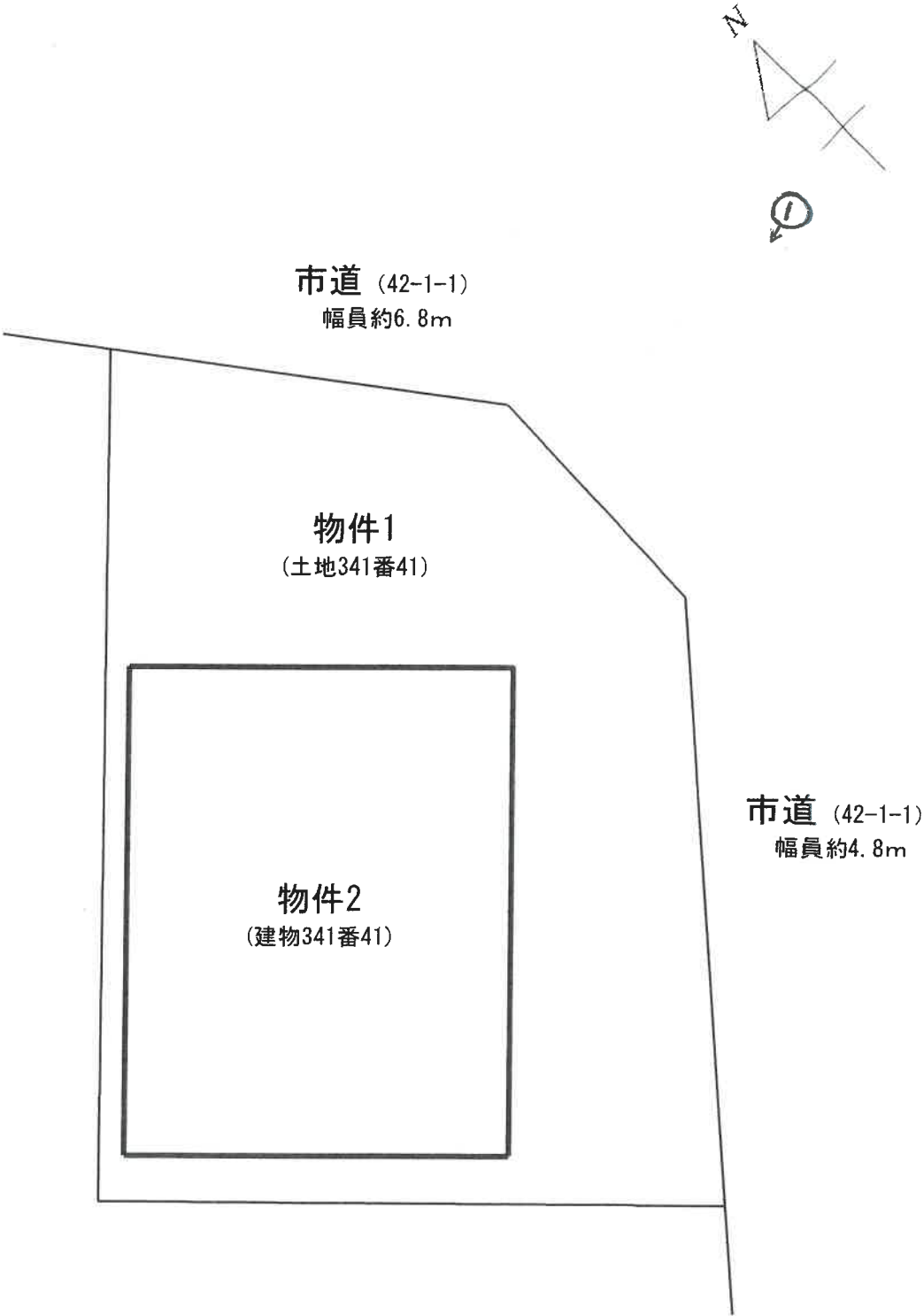
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1、目的建物は、私が住居として使用しています。表札に法人名が記載してありますが、目的建物に法人としての使用実態は全くありません。法人の活動実態も現在はありません。 2、令和4年6月に所有者は目的建物から退去しましたが「目的建物に無償で住み続けていい」とのことで現在も居住しています。 3、目的土地に関して、境界争いや権利争いはありません。 4、目的建物に雨漏り等の不具合はありません。 5、ペットは飼っていません。 6、駐車してある自動車は私名義のものです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

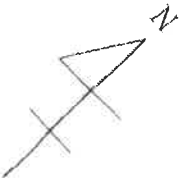
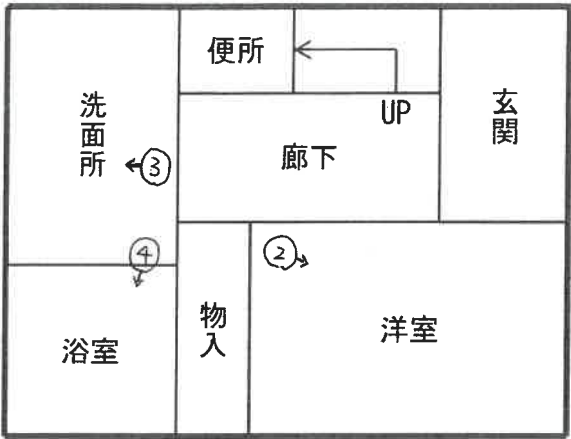
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月27日 16:30-16:35	中之島図書館	物件確認
7年4月28日 13:25-13:40	大阪法務局 枚方出張所	公図等調査
7年4月30日 14:50-15:00	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書等投函
7年4月30日 15:40-15:50	摂津市役所	道路及び課税関係調査
7年4月30日 15:50-15:55	執務場所	Aより電話連絡・聴取
7年5月2日	執行官室	ライフライン調査
7年5月7日 13:10-13:20	大阪府咲洲庁舎	建築計画概要書調査
7年5月15日 9:50-10:20	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、Aと面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

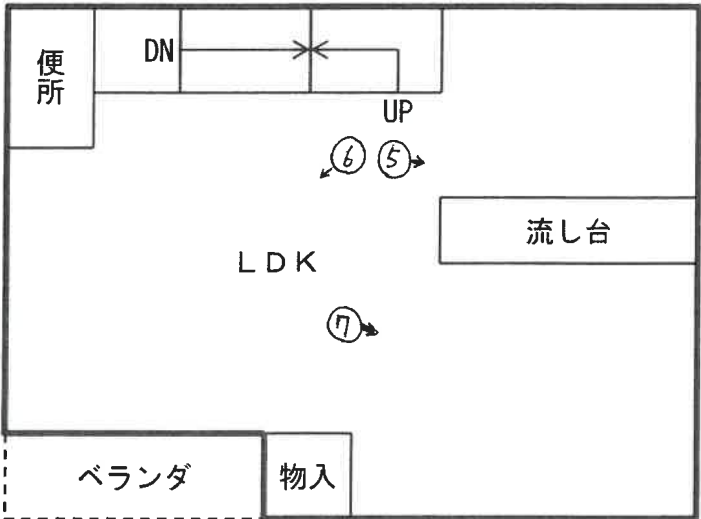


(検尺は概測である)
(←○ 写真撮影位置・方向)

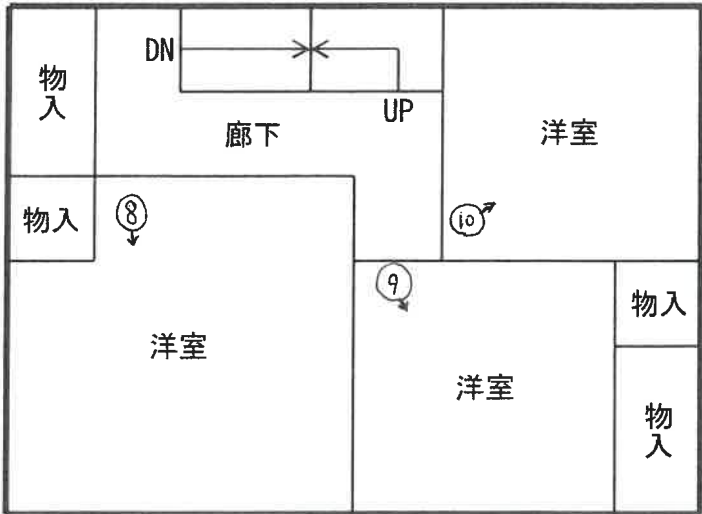
1階



2階



3階



(←○写真撮影位置・方向)

1 目的建物



2



(9 枚目)

3



4



(10 枚目)

5



6



(11 枚目)

7



8



(12 枚目)

9



10



(13 枚目)

11 塔屋



令和7年（又） 第70号
令和7年5月15日 現地調査
令和7年5月22日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書
(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

下農 博之

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,160,000円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,340,000円
物件 2	金 7,820,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした、適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として、目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	下記特記事項参照
番号	特記事項		
1	・現地調査の結果、概測数量と登記数量がおおむね符合すると思われるので、登記数量で評価する。但し、地積測量図が古く（平成17年作成）、境界、地積等の正確な情報を得るには、正式な専門調査を要する。		
2	・建物図面と現況は、概ね一致した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	大阪モノレール線 南摂津駅 南東方 道路距離 約1.3km (別添「位置図」参照)		
付近の状況	小規模一般住宅，工場等が見られる地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	工業地域	
	建ぺい率	60%	
	容 積 率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規 模	67.76㎡	
	形 状	略長方形	
	間口・奥行	間口約7.0m（北東辺）・奥行約10.3m（北西辺）	
	高低差等	接面道路と等高接面する平坦地	
接面道路の状況	北東側	幅員約6.8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	南東側	幅員約4.8m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	角地	
土地の利用状況等	現 況	居宅	
	北東側	市道	
	北西側	戸建住宅	
	南東側	市道	
	南西側	戸建住宅	
供給処理施設	上 水 道	あり	
	ガス配管	あり	
	下 水 道	あり	
	(注) 供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下，「施設管」という。）が通っており，通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土壌汚染等	目的土地の分筆元である341番1の閉鎖謄本等からは，昭和28年以降，個人，法人（製紙会社，不動産会社等），現所有者等の所有者名，及び当初田，昭和48年より雑種地，平成17年より宅地の登記簿地目の履歴が確認された。過去の住宅地図によると，昭和47年頃は，未利用であったと思われる。大阪府等での調査によれば，現在，対象物件には，法令上の有害物質使用特定施設はないが，鳥飼西5丁目の事業所敷地が，土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定されていた。現地調査及びヒアリングからは，特段の情報は得られなかった。なお，土壌汚染の有無及び内容について，確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特記事項	・ 摂津市のハザードマップによれば，目的土地は，浸水想定区域にあり，浸水想定深は，淀川が氾濫した場合が5m～10m，安威川の場合が0.5m～3mとのことである。なお，想定を超える被害，ハザードマップの更新等に注意を要し，浸水以外の情報についても確認が望ましい。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日	平成18年9月11日新築（登記記載）
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	化粧ボード等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	電気，給排水，衛生等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 103.91㎡ 増築はなく，登記と現況数量は，同じである。	
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物には，全体的に，汚損，劣化等があり，部分的に，損傷等も見られた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り	
特 記 事 項	・ 屋上の塔屋は，床面積に算入しなかった。 ・ 目的建物南側の物置は，動産と判定した。 ・ 建築確認あり，検査済証あり ・ 設備等の稼動の状況を，確認したものではない。 ・ 目的建物の建築時期，構造，用途等より，アスベスト含有建材使用の可能性は，否定できない。なお，アスベスト使用の有無等，詳細については，専門調査機関による分析調査を要す。	

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア		イ	(千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	7,044,000	0.50	法定地上権	3,522,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有 減価	市場性 修正	競売市 場修正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	カ	(万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
1	7,044,000	－ 3,522,000		0.95	0.70		2,340,000
2	8,230,000	＋ 3,522,000	1.00	0.95	0.70	0	7,820,000
一括価格 (合計)							10,160,000

ウ 占有減価

本件の場合不要

エ 市場性修正

土壤汚染の可能性、アスベスト含有建材使用の可能性を排除できないため

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を、0.70と決定した。

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要

第6 参考価格資料

1 地価公示 摂津-5

所 在 : 摂津市鳥飼西2丁目521番14
価 格 : 143,000円／m²
位 置 : 大阪モノレール線 南摂津駅 北東方 約1.3km (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 73m²
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西 5.5m 市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和5年度)

物件1 : 4,273,758円
物件2 : 3,170,965円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

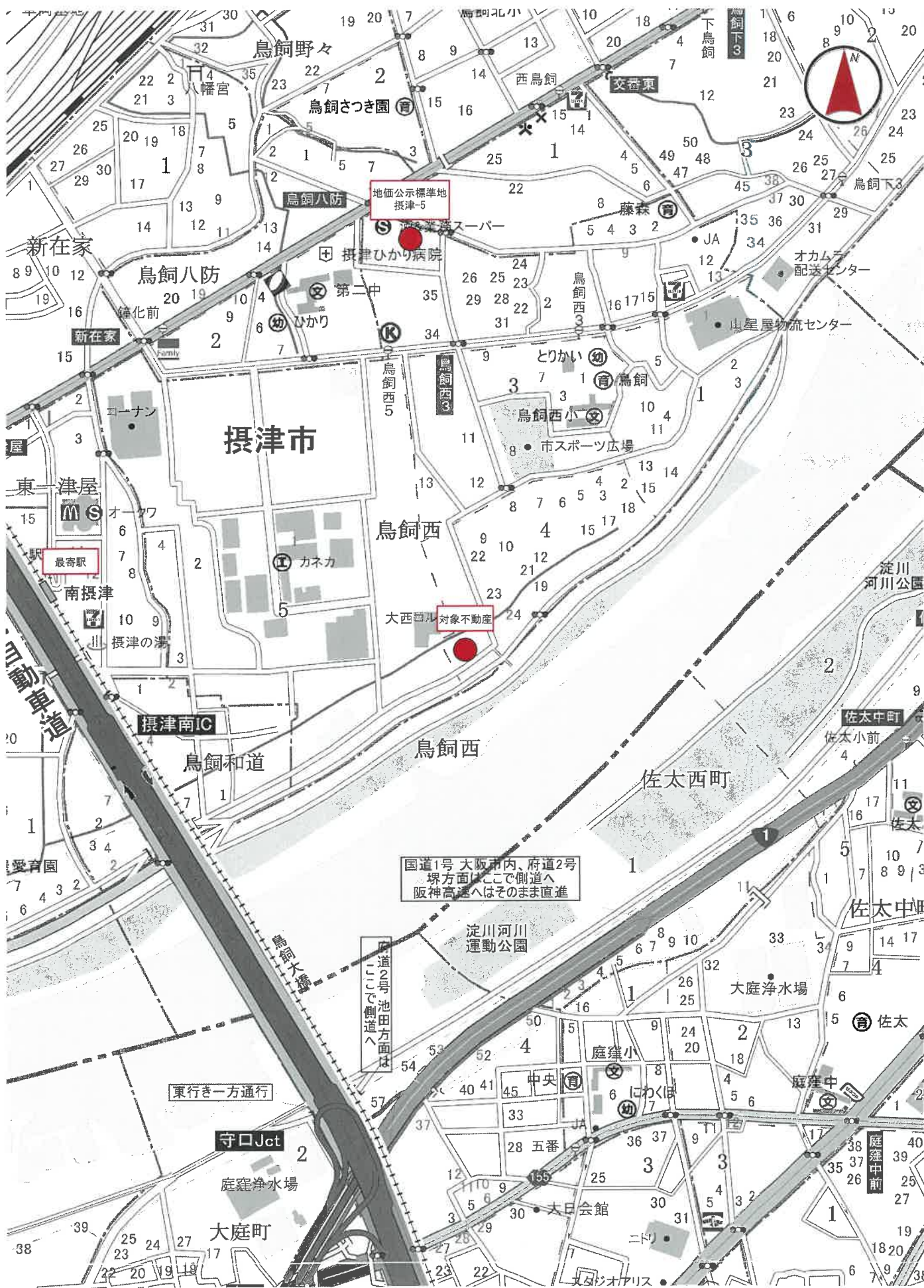
以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 摂津市鳥飼西四丁目
地 番 341番41
地 目 宅地
地 積 67.76平方メートル
- 2 所 在 摂津市鳥飼西四丁目341番地41
家屋 番号 341番41
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根3階建
床 面 積 1階 26.91平方メートル
2階 37.26平方メートル
3階 39.74平方メートル



附 属 資 料





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在地	摂津市鳥飼西四丁目					地番	341番41		
出力尺縮	縮尺不明	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局北大阪支局管轄)
 令和7年2月10日
 大阪法務局

請求番号：38-1
 (1/2)

登記官

登記年月日：平成17年10月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局北大阪支局管轄)
 令和7年2月10日 大阪法務局 登記官

前341-6 後、新341-6, -28~-41
 17.10.21
 地積測量図 1/4

地番	341-1, -3~-41
土地の所在	摂津市島飼西四丁目



作製者	申請人	縮尺	1/500
4044886			

請求番号：38-2 (1/4)

登記年月日：平成17年10月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北大阪支局管轄)
令和7年2月10日 大阪法務局

登記官

請求番号：38-2

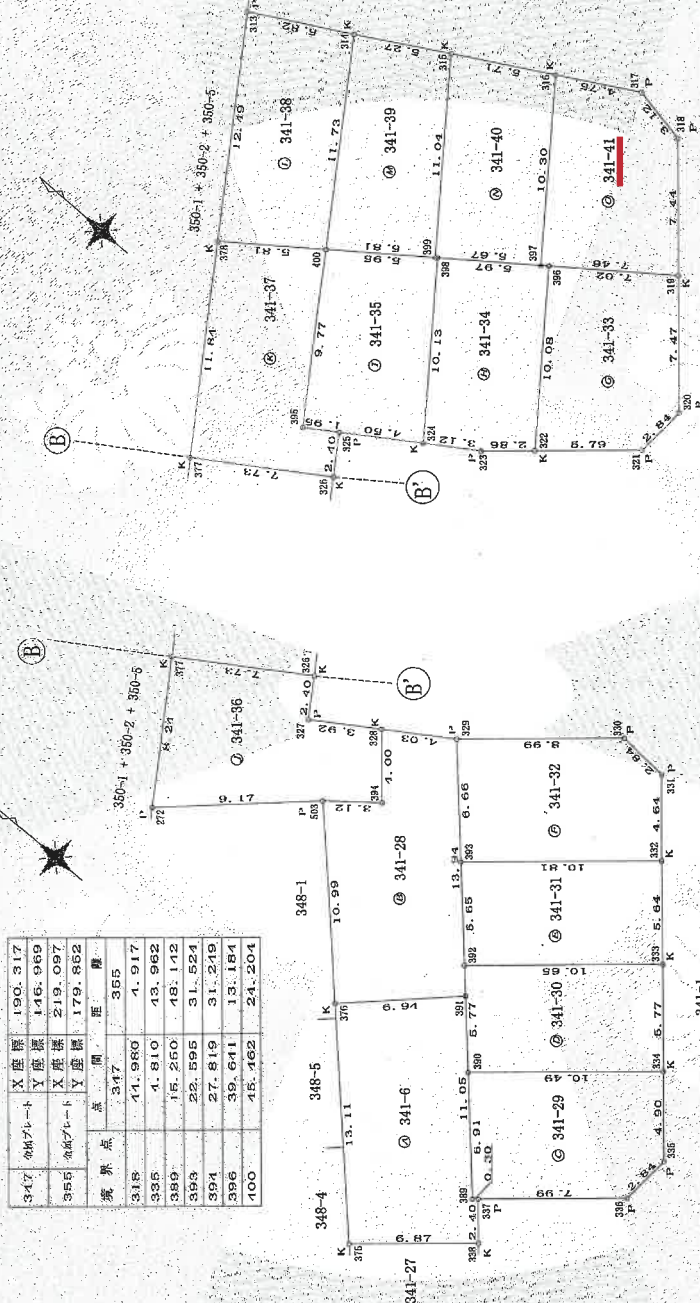
A4判に縮小

前341-6 後、新341-6-28~41 地積測量図 2/4
17.10.21

地番 341-6-28~41
土地の所在 摂津市島飼西四丁目

引照点表

341-7	地積	190.317
X座標	146.969	
Y座標	219.097	
341-6	X座標	179.852
Y座標	317	365
境界点	317	365
318	41.980	4.917
335	4.810	43.982
389	16.250	18.142
393	22.595	31.524
394	27.819	31.249
396	39.641	13.184
400	48.462	24.204



境界線の種類
P：金属プレート
C：コンクリート杭
K：刻み

境界線の種類
P：金属プレート
C：コンクリート杭
K：刻み

作製者

申請人

1/250

4044887

(2/4)

登記年月日：平成17年10月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(土庫法務局北大阪支局管轄)
令和7年2月10日 大阪法務局

登記官

請求番号：38-2

A4判に縮小

前341-6 後、新341-6、-28、-41 地積測量図 4/4
17.10.21

地番 341-6、-28、-41

土地の所在 摂津市鳥飼西四丁目

地番	③ 341-35				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
325	226.644	153.498	-827.411614		
324	222.884	155.970	355.706740		
398	228.925	164.103	1776.573360		
400	233.704	160.551	-104.458699		
395	228.274	152.427	-1076.057385		
		倍面積	123.352492		
		地積	61.6762310		m ²

地番	③ 341-36				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
328	220.725	151.634	896.939895		
327	224.093	149.478	687.190162		
326	225.322	151.485	1179.580774		
377	231.790	147.240	278.064524		
272	227.210	140.385	-1582.280653		
503	220.519	146.656	-1337.806613		
394	218.088	148.620	30.497230		
		倍面積	152.205319		
		地積	76.1026595		m ²

地番	③ 341-37				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
326	225.322	151.485	-779.538480		
325	226.644	153.498	453.190154		
395	228.274	152.427	1076.057385		
400	233.704	160.551	1620.757328		
378	233.369	157.086	-300.585864		
377	231.790	147.240	-1921.094312		
		倍面積	148.786211		
		地積	74.3931055		m ²

地番	③ 341-38				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
314	240.227	170.311	1976.701994		
313	245.910	167.474	-311.163344		
378	238.369	157.086	-1823.207356		
400	233.704	160.551	298.301103		
		倍面積	140.632397		
		地積	70.3161985		m ²

地番	③ 341-39				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
315	235.617	172.884	1935.220390		
314	240.227	170.311	-325.861791		
400	233.704	160.551	-1797.171994		
399	229.033	164.020	313.825658		
		倍面積	126.012263		
		地積	63.0061315		m ²

地番	③ 341-40				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
316	230.624	175.670	1956.156621		
315	235.617	172.884	-274.980609		
399	229.033	164.020	-1826.426991		
397	224.482	167.401	266.260033		
		倍面積	121.009960		
		地積	60.5045300		m ²

地番	③ 341-41				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn		
319	218.488	171.953	-187.353056		
318	223.392	177.456	1416.499100		
317	226.471	177.988	1287.293611		
316	230.624	176.670	-349.379151		
397	224.482	167.401	-2031.528865		
		倍面積	135.531839		
		地積	67.7659195		m ²

総計 1049.0102495

申請人

縮尺

4044889

(4/4)

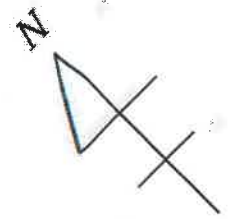
登記年月日：平成18年9月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (大阪法務局北大阪支庁管轄)
 令和7年2月10日 大阪法務局

登記官

図案番号：38-3

各 階 平 面 図		建 物 図 面 縮 尺 1/500									
家屋番号	341番41	建物図面縮尺	1/500								
建物の所在	摂津市鳥飼西四丁目341番地4-1										
平成18年9月14日											
1 階 求 積 表 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>① 4.550 x 5.915 = 26.913250</td> </tr> <tr> <td>床面積 26.91 m²</td> </tr> </table>		① 4.550 x 5.915 = 26.913250	床面積 26.91 m ²	2 階 求 積 表 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>① 4.550 x 5.915 = 26.913250</td> </tr> <tr> <td>② 5.450 x 4.550 = 24.645000</td> </tr> <tr> <td>合 計 37.264500</td> </tr> <tr> <td>床面積 37.26 m²</td> </tr> </table>		① 4.550 x 5.915 = 26.913250	② 5.450 x 4.550 = 24.645000	合 計 37.264500	床面積 37.26 m ²		
① 4.550 x 5.915 = 26.913250											
床面積 26.91 m ²											
① 4.550 x 5.915 = 26.913250											
② 5.450 x 4.550 = 24.645000											
合 計 37.264500											
床面積 37.26 m ²											
3 階 求 積 表 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>① 4.550 x 5.915 = 26.913250</td> </tr> <tr> <td>② 5.450 x 4.550 = 24.645000</td> </tr> <tr> <td>合 計 37.264500</td> </tr> <tr> <td>床面積 37.26 m²</td> </tr> </table>		① 4.550 x 5.915 = 26.913250	② 5.450 x 4.550 = 24.645000	合 計 37.264500	床面積 37.26 m ²	4 階 求 積 表 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>① 4.550 x 5.915 = 26.913250</td> </tr> <tr> <td>② 5.450 x 4.550 = 24.645000</td> </tr> <tr> <td>合 計 37.264500</td> </tr> <tr> <td>床面積 37.26 m²</td> </tr> </table>		① 4.550 x 5.915 = 26.913250	② 5.450 x 4.550 = 24.645000	合 計 37.264500	床面積 37.26 m ²
① 4.550 x 5.915 = 26.913250											
② 5.450 x 4.550 = 24.645000											
合 計 37.264500											
床面積 37.26 m ²											
① 4.550 x 5.915 = 26.913250											
② 5.450 x 4.550 = 24.645000											
合 計 37.264500											
床面積 37.26 m ²											
作成者		申請人									
縮尺 1/250		縮尺 1/500									
4045760		4045760									



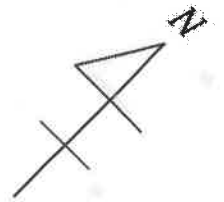
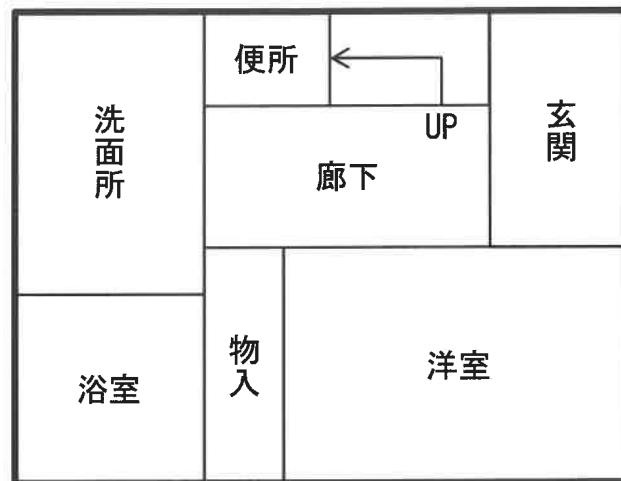
市道 (42-1-1)
幅員約6.8m

物件1
(土地341番41)

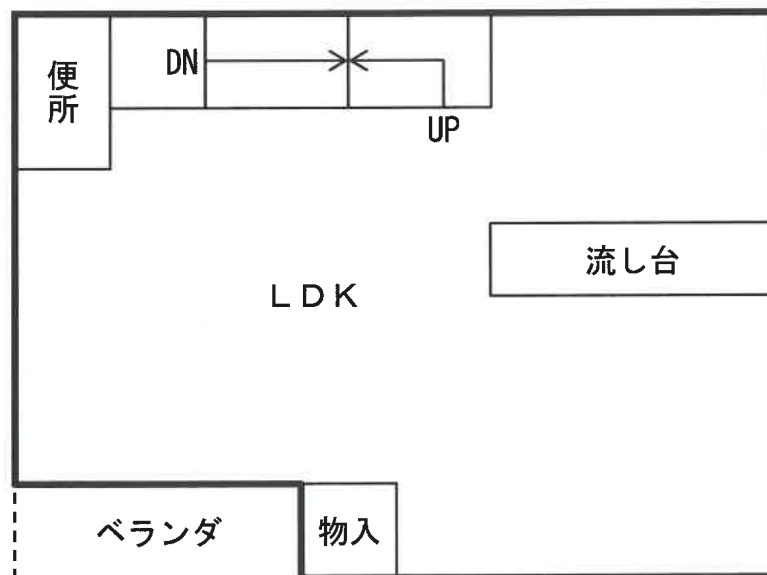
市道 (42-1-1)
幅員約4.8m

物件2
(建物341番41)

1階



2階



3階

